



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GALENERA OLUYOR	Karar Tarihi	13.03.2025
	Karar No	200
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.10.2024	2024-3787514
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Mart ayı 1. birleşimi 13.03.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 200 sayılı karardır.		

KONU:

Çayırova Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde değişiklik ve ilavelere ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 28 sayılı kararı ile kabul edilen uygulama imar planı plan hükümleri değişikliği raporuna yasal askı süresi içerisinde yapılan 3. itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında, Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde değişiklikleri içeren ve 28.03.2024- 26.04.2023 tarihleri arasında Belediyesince üçüncü kez askıya çıkarılan uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazların Belediyeleri Meclisi'nin 03.09.2024 tarih, 46 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-41023097** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Belediyemiz, Çayırova İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin;

1. **5.1.14** maddesindeki **Emsal Hesabı Tanımı**'na "...Hesaplanan kat alanında yer alan %20 lik..." ifadesinden sonra gelmek üzere "mimari kullanım alanı..." ifadesinin eklenmesine

2. "**5.2.1.**Bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler, bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alan depolar, otoparklar ile her bağımsız bölüm için 4 m²' yi geçmeyen kömürlük ya da depo kat alanı katsayısı (KAKS, EMSAL) alanına dahil edilmez. Ayrıca bodrum katlarda yer alıp açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS alanına dahil edilmez. Zemin ve normal katlarda yer alan kömürlük ve depo hiçbir koşulda 4 m²'den fazla yapılamaz.

Binanın ihtiyacı karşılandıktan sonra, çekme mesafeleri dışına taşmamak kaydıyla bodrum katlarda yapılan ticari otoparklar TAKS ve emsal alanına dahil edilmez. Bu şekilde yapılacak olan ticari otoparklar için tapuya ticari otopark kullanılması amacıyla şerh düşülmek suretiyle ayrı bağımsız bölüm oluşturulabilir." maddesinin "...Zemin ve normal katlarda yer alan kömürlük ve depo hiçbir koşulda 4 m²'den fazla yapılamaz..." ifadesinin kaldırılması ve "...bodrum katlarda ve zemin katlarda yapılacak..." ifadesinin eklenmesi suretiyle

"**5.2.1.** Bodrum katta yer alıp zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler, bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alan depolar, bodrum katlarda ve zemin katlarda yapılacak otoparklar

Sayfı:





0004136985

her bağımsız bölüm içinde tasarlanan kömürlüğün veya deponun 4m²'si kat alanı katsayısı Emsal(KAKS) alanına dahil edilmez. Ayrıca bodrum katlarda yer alıp açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS alanına dahil edilmez.

Binanın ihtiyacı karşılandıktan sonra, çekme mesafeleri dışına taşmamak kaydıyla bodrum katlarda yapılan ticari otoparklar TAKS ve emsal alanına dahil edilmez. Bu şekilde yapılacak olan ticari otoparklar için tapuya ticari otopark kullanılması amacıyla şerh düşülmek suretiyle ayrı bağımsız bölüm oluşturulabilir." şeklinde düzenlenmesine

3. 2.Özel Hükümler başlığı altına

"... Mimari projede Konut olarak projelendirilen alanlarda brüt 150 m²'nin altında her daire için 1 adet, brüt 150 m² ve üzerinde her daire için 2 adet otopark yeri ayrılması zorunludur. Ayrıca bu alanlarda yapılan ticari birimlerde otopark alanı hesabı emsal alanı (m²) üzerinden yapılacaktır." hükmünün eklenmesine

4. 2.Özel Hükümler başlığı altına

"... Şekerpınar-2 tapulama bölgesinde Konut Alanı lejantında kalan 1000 m² den büyük parsellerde plan hükümlerinin 5.2.2. hükmünden faydalanılması durumunda EMSAL alanının 1/5'i kadar Ticari alan yapılabilir. Bahse konu ticari alanlarda Emsal harici alanlar emsale dahil alandan fazla olamaz." hükmünün eklenmesine

5. 2.Özel Hükümler başlığı altına

"... Talep edilmesi halinde, 3 kat ve üzeri yapılaşmaya sahip parsellerde son katla bağlantılı çatı piyesi yapmamak kaydıyla yoğunluk artışı (Emsal-KAKS) olmadan bir kat fazla yapılabilir.

Bu hükümden faydalanılması halinde çatı eğimi %33'ü aşamaz.

Bu madde hükmü ile plan notlarının 2.7. maddesi birlikte uygulanamaz.

Bu hükümden sadece yeni yapı yapacak parseller faydalanabilir." hükmünün eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu ayrıca

6. 2.Özel Hükümler başlığı altındaki "2.14. İmar planında Toplu Konut Alanı lejantında kalan alanlar ile Ticaret ve Konut Alanı lejantında kalıp birden fazla blok ve 20 den fazla bağımsız konut yapılan parsellerde; brüt 120 m²'nin altında her daire için 1 adet, brüt 120 m² ve üzerinde her daire için 2 adet otopark yeri ayrılması zorunludur. Ayrıca bu alanlarda yapılan ticari birimlerde otopark alanı hesabı brüt alan (m²) üzerinden yapılacaktır. Bu alanlarda çekme mesafeleri imar planı üzerinde belirlenmemişse çekme mesafeleri imar yolundan 10.00 m olarak uygulanır" hükmüne 2101 ada, 1 No'lu parsel maliki tarafından yapılan itiraz ile 10.00 m olan çekme mesafesinin 5.00 metre belirlenmesi talebinin uygulamanın bölgedeki tüm parselleri etkileyecek olması, 5 No'lu parselin yapı ruhsat eki projesinde çekme mesafesinin 8.00 metre olarak belirlenmiş olması ve 1 No'lu parselin plan hükümlerinin 5.2.14. maddesi gereğince istikamet alınabileceği göz önünde bulundurularak oy çokluğu ile reddedildiği anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme neticesinde;

- 1- 1 ve 2. Maddede belirtilen hükümlerin tüm Kocaeli genelinde uygulanan ortak hüküm olması sebebiyle değişiklik yapılmasının uygun olmadığı,
- 2- 3. Maddede belirtilen talebe ilişkin olarak, Kocaeli genelinde uygulanan Otopark Yönetmeliği ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark İlke ve Esaslarına göre hesaplanan otopark alanlarından daha fazla miktarda otopark sağlanacağı ve bu durumun da kamu yararına olacağı gözetildiğinden talebin uygun olduğu,
- 3- 4. maddede belirtilen talebin, bölgedeki kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlar sebebiyle zemin kattan çok daha büyük ve orantısız, emsal alanına dahil edilmeyen ticari ünitelerin oluşması sebebiyle uygulamada yaşanan sorunların çözülmesi adına değişikliğin uygun bulunduğu,



0004136985

- 4- 5. Maddedeki talebin, çatı piyeslerinin sokak silüetini bozduğu, yanlış uygulamalar sonucu yapının statğine zarar verdiği, olası bir depremde en zayıf kat olan ve gerekli statik tahkikler yapılmadan inşa edilmesi halinde hasar alması muhtemel olan çatı piyeslerinin mümkün olduğunca tercih edilmemesine yönelik bir seçenek olacağından değişikliğin uygun olduğu,
- 5- 6. Maddede, Çayırova Belediyesi Meclisi tarafından reddedilen talebin nazım imar planı ana kararları ve gelen planlama kararları çerçevesinde tarafımızca da uygun bulunmadığı hususları değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, Çayırova 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin yukarıda açıklanan maddelerine yapılan itirazlar ve talep edilen değişiklikler nazım imar planı ana kararları ve genel plan bütünlüğü çerçevesinde yapılan inceleme sonucunda **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41023097** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.03.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.03.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Çayırova Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde değişiklik ve ilavelere ilişkin hazırlanan Belediyemiz Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 28 sayılı kararı ile kabul edilen uygulama imar planı plan hükümleri değişikliği raporuna yasal askı süresi içerisinde yapılan 3. itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Mustafa DEMİRHAN, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, İrfan ALTINTAŞ, Faruk KELEŞ, Recep DEMİREL, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Akın Bilge BAŞARAN, İlkey KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN ile İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **RET** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye